

УТВЕРЖДЕНО

Решением Совета депутатов
МО Хортицкий сельсовет
от « » _____ 20__ г.
№ _____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ХОРТИЦКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.....</i>	6
<i>Глава 1. Общие положения.....</i>	6
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и правовые основы Правил землепользования и застройки.....	16
Статья 3. Структура и сфера применения Правил.....	18
Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.....	20
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	22
Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам землепользования и застройки.....	24
<i>Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....</i>	25
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....	25
Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	25
<i>Глава 3. Планировка и градостроительная подготовка территорий, образование, предоставление земельных участков.....</i>	27
Статья 9. Общие положения о планировке территории.....	27
Статья 10. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков.....	29
Статья 11. Принципы градостроительной подготовки территории и образования земельных участков.....	31
Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.....	34
Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области.....	37

Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства.....	39
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области.....	40
Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.....	43
Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области.....	46
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделённой на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.....	47
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.....	50
Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	51
Статья 21. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....	54
Глава 4. Строительные изменения недвижимости.....	56
Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для её реализации. Виды строительных изменений недвижимости.....	56
Статья 23. Подготовка проектной документации.....	57
Статья 24. Согласование проектной документации.....	60

Статья 25. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.....	61
Статья 26. Выдача разрешений на строительство.....	62
Статья 27. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.....	65
Статья 28. Осуществление строительного контроля.....	69
Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	70
Глава 5. Положения о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки.....	74
Статья 30. Основания и порядок внесения изменений в Правила.....	74
Статья 31. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	75
Глава 6. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил.....	79
Статья 32. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости.....	79
Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости.....	81
Статья 34. Ответственность за нарушение Правил.....	81
Часть II. Карты градостроительного зонирования.	
Статья 35. Смотреть Схема современного состояния и использования территории в границах муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района М 1: 20 000	
Статья 36. Смотреть Схема современного состояния и использования территории в границах населенных пунктов М 1:5 000	
Статья 37. Проект правил землепользования и застройки МО Хортицкий сельсовет Александровского района. Карта территориального зонирования. М 1:20 000	
Статья 38. Проект правил землепользования и застройки МО Хортицкий сельсовет Александровского района. Карта территориального зонирования. М 1:5 000	

Часть III. Градостроительные регламенты.....	82
Статья 39. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Хортицкий сельсовет.....	82
Статья 39.1. Градостроительные регламенты. Селитебные зоны.....	83
Статья 39.2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.....	91
Статья 39.3. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.....	94
Статья 39.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.....	96
Статья 39.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....	98
Статья 39.6. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий.....	99
Статья 39.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....	100
Статья 40. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	101

Часть 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия и термины, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в следующем значении:

Администрация муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области – далее Администрация МО Хортицкий сельсовет.

Акт выбора земельного участка – документ, в соответствии с требованиями Земельного кодекса, установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в части III настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства.

Временные объекты - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны, металлические гаражи, информационно-рекламные носители и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации не связанные фундаментом с грунтом или легко демонтируемыми элементами, выполняющими роль фундамента, не относящиеся к объектам капитального строительства.

Вспомогательные строения и сооружения – строения и сооружения, предназначенные для обслуживания основного здания либо имеющие вспомогательный характер (сарай, баня, летняя беседка, теплица, небольшой склад или подсобное сооружение и т.д.).

Встроенные, встроенно-пристроенные здания и помещения - объекты, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

Высота строения – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Глава Администрации муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области – далее Глава МО Хортицкий сельсовет.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка земельного участка – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а так же действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

Государственная регистрация прав на земельный участок - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Градостроительное регулирование - нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной, региональной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности.

Градостроительная документация – генеральный план, документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий.

Градостроительный план земельного участка – документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющийся основанием для получения разрешения на проектирование и строительства.

Границы полосы отвода железных и автомобильных дорог – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей и автотранспортных развязок, станций и других железнодорожных и дорожных сооружений, ширина которой нормируется в зависимости от категорий железных и автомобильных дорог и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного и автомобильного транспорта.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

Граница населенного пункта – граница, отделяющая земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Граница поселения – граница, отделяющая поселение от иных муниципальных образований.

Дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Движимое имущество - объекты, перемещение которых возможно без несоизмерного ущерба их назначению.

Жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

Жилой дом коттеджного типа – многоквартирный индивидуальный благоустроенный жилой дом (имеющий два этажа и более), предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Заказчик – уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Землевладельцы – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – юридические лица, определенные статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Зонирование с установлением градостроительных регламентов – деятельность органов местного самоуправления муниципального образования по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зона особо охраняемых природных территорий - государственные природные заповедники, в том числе природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады, территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Зона рекреационного назначения - земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции,

туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Зона историко-культурного назначения - земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, военных и гражданских захоронений.

Земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой, охранные зоны инженерных наземных и подземных коммуникаций и инженерных сетей), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, включая обременения на учитываемый участок.

Зона регулирования застройки – территория, окружающая охранную зону памятника или микрорайона застройки, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика сельского поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой, отделяемая линией регулирования застройки или красной линией от земель общего пользования.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

Индивидуальное жилищное строительство - строительство отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи, имеющего также приквартирные земельные участки.

Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, с учетом цокольного или мансардного этажа, предназначенный для проживания одной семьи.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территорий и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же улучшения эксплуатационных показателей.

Коттеджная застройка – застройка территории многоквартирными индивидуальными благоустроенными жилыми домами, имеющими два – четыре этажа и приквартирные земельные участки.

Коэффициент строительного использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

Лесопарк – лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого приведена в определенную ландшафтно-планировочную систему и благоустроена с сохранением природных ландшафтов и лесной среды.

Линейные объекты – это сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

Личное подсобное хозяйство – земельный участок в зоне сельскохозяйственного использования для осуществления непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков.

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажный жилой дом - жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

Объект благоустройства - территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

Отклонения от Правил – санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

Отдел архитектуры Администрации Александровского района – далее Главный архитектор.

Парк – огороженный участок земли, предназначенный для отдыха, игр с дорожно-тропиночной сетью, с естественной или посаженной растительностью, аллеями, водоемами.

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Совета депутатов муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Процент застройки земельного участка - соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков.

Проект планировки территории - вид градостроительной документации, разрабатываемый на часть или всю территорию сельского поселения в соответствии с установленными в утвержденных документах территориального планирования элементами планировочной структуры и с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории - вид градостроительной документации, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов

планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих Правил и документации по планировке территории, в случаях, если это определяется общественными интересами.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с сервитутами.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Разбивочные геодезические работы (вынос проекта в натуру) - это процесс закрепления на местности положения точек сооружения по координатам, указанным в проекте.

Разбивочный чертеж - документ, по которому в натуре выполняются разбивочные работы, на котором показываются контуры зданий и сооружений, их размеры и расположение осей, пункты разбивочной основы.

Садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения хозяйственных строений и

сооружений, а также жилого строения без права регистрации проживания в нем).

Секция жилого дома – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

Сквер – благоустроенная и озелененная территория с прогулочной аллеей внутри жилой застройки.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Совет депутатов муниципального образования Хортицкий сельсовет Александровского района Оренбургской области – далее Совет депутатов МО Хортицкий сельсовет.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Технический регламент – документ, который принят международным договором РФ, ратифицированным в порядке, установленном законодательством РФ, или федеральным законом, или указом Президента РФ, или постановлением Правительства РФ и определяет обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования - зданиям, строениям и сооружениям, процессам проектирования, производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

Территории общего пользования – территории поселения, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Территория малоэтажного жилищного строительства – часть территории поселения или поселения в целом, предназначенная для

размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

Торги - способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса.

Усадебный жилой дом – одноквартирный сельский дом с хозяйственными постройками и с участком земли.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное использование.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

Элементы благоустройства - различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

Статья 2. Основания введения, назначение и правовые основы Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки МО Хортицкий сельсовет являются нормативным правовым актом, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории МО Хортицкий сельсовет.

2. Настоящие Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах МО Хортицкий сельсовет на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Водным кодексом РФ;
- Лесным кодексом РФ;
- Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30 марта 1999 г № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;

- Уставом МО Хортицкий сельсовет.

4. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории МО Хортицкий сельсовет, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории МО Хортицкий сельсовет.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории МО Хортицкий сельсовет и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов недвижимости;

- разделению (межеванию) территории муниципального образования на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и согласованию проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- предоставлению разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставлению прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- осуществлению контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях правонарушений;
- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесению изменений и дополнений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;
- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории МО Хортицкий сельсовет.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами МО Хортицкий сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Структура и сфера применения Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила землепользования и застройки включают в себя текстовые и графические материалы:

- Часть I Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования;
- Часть II Карты (схемы) градостроительного зонирования;
- Часть III Градостроительные регламенты.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования, включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования;
- 4) о проведении публичных слушаний по правилам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II. Карты (схемы) градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На дополнительных картах (схемах) градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

Часть III. Градостроительные регламенты.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории МО Хортицкий сельсовет:

- подготовка на основе документов территориального планирования населённых пунктов МО Хортицкий сельсовет проектов планировки и межевания отдельных его структурных единиц;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
- в границах территорий общего пользования;
- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных

линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте территориального зонирования территории МО Хортицкий сельсовет (статья 35) и на картах градостроительного зонирования (статья 36);

2) зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные и водоохранные зоны - на карте статьи 35, 36.

3. На карте градостроительного зонирования муниципального образования Хортицкий сельсовет (статья 37, 38) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 39).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 36) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 40 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 39 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (статья 39 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 43 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 39 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 40 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 39 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируется нормами земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и административного законодательства. Последствия совершения самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5. Правовым актом Администрации МО Хортицкий сельсовет может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны

распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования - статья 35, 36) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет свою деятельность в соответствии с Постановлением, утвержденным Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

2. Комиссия осуществляет следующие действия:

а) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 14 настоящих Правил;

б) рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 13 настоящих Правил;

в) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящими Правилами;

г) подготавливает Главе МО Хортицкий сельсовет заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;

д) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Все решения Комиссии носят рекомендательный характер.

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в МО Хортицкий сельсовет являются:

- Совет депутатов МО Хортицкий сельсовет;
- Администрация МО Хортицкий сельсовет;
- Глава МО Хортицкий сельсовет.

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО Хортицкий сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования;

3) утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования МО Хортицкий сельсовет документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий.

3. Совет депутатов МО Хортицкий сельсовет определяет порядок управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности МО Хортицкий сельсовет, в том числе, земельными участками.

4. Администрация МО Хортицкий сельсовет управляет и распоряжается находящимся в муниципальной собственности МО Хортицкий сельсовет земельными участками, в соответствии с порядком, утверждённым Советом депутатов МО Хортицкий сельсовет, а также реализует иные полномочия в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами и настоящими Правилами.

Глава 3. Планировка и градостроительная подготовка территорий, образование, предоставление земельных участков

Статья 9. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры и установления (или уточнения) границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, в том числе – линейных объектов как на свободных территориях, подлежащих застройке, так и при развитии застроенных территорий и реконструкции.

Подготовка документации по планировке территории МО Хортицкий сельсовет осуществляется по решению администрации МО Хортицкий сельсовет на основе карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов настоящих Правил.

4. При подготовке документации по планировке территорий, включающих не застроенные и не предназначенные для застройки земельные участки (леса, водоемы, открытые ландшафты и т.п.) следует руководствоваться земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории принимаются Главным архитектором с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, комплексов);
 - б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо задач, перечисленных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

8. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования застройки, в том числе:

а) красные линии, отделяющие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие границы кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциально опасными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

9. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения администрации МО Хортицкий сельсовет, подлежат утверждению Главой муниципального образования с обязательным рассмотрением на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном статьями 45 (п. 14), 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 10. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством Российской Федерации в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами МО Хортицкий сельсовет.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются Администрацией МО Хортицкий сельсовет в установленном порядке:

а) в составе проектов межевания территории в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам в качестве образованных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся

в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

б) в качестве самостоятельного документа (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

– границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков (в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей);

– границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства неограниченным кругом лиц;

– минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить строения, сооружения;

– информация о градостроительных регламентах, с указанием всех видов разрешенного использования территории, представляемая в виде изложения отдельных фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

– информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, действие градостроительного регламента на которые не распространяются;

– указания на допустимость или недопустимость деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

– границы зон охраны культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории;

– утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон или схем планируемого резервирования земель, зон планируемого

изъятия земельных участков, их частей для государственных и муниципальных нужд;

- информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к внешним сетям инженерно-технического обеспечения.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 11. Принципы градостроительной подготовки территории и образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий, образование земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- а) неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов;

- б) планировке, проектам межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятию решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовке проектной документации.

- в) ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее

установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования Оренбургский район в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах МО Хортицкий сельсовет, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и собственности Оренбургской области.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут

предоставляться только образованные земельные участки. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

а) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

б) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории МО Хортицкий сельсовет;

в) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

г) установлены границы земельного участка на местности;

д) произведен государственный кадастровый учет.

б. Действия по градостроительной подготовке и образованию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

а) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

б) образование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение), а также градостроительные планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Утвержденный Главой МО Хортицкий сельсовет в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для выноса границ земельного участка на местность, принятия решения о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на образованные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки, а также для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьей 20 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

8. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков.

9. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;
- заинтересованных физических и юридических лиц.

10. В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных органу местного самоуправления победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом Главы МО Хортицкий сельсовет с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

11. Образованные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в

проведении за их счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в Администрацию МО Хортицкий сельсовет с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации МО Хортицкий сельсовет.

В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

- изложенные инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение Главе МО Хортицкий сельсовет проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Главный архитектор при подаче заявления проверяет полноту представленных документов. Если документы представлены не в полном объеме – возвращает заявление заявителю. Если документы представлены в полном объеме, принимает заявление. В ином случае рассмотрение заявления приостанавливается на 1 месяц для его доработки заявителем. В течение 30 рабочих дней со дня регистрации заявления Администрация МО Хортицкий сельсовет подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- а) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка, о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

- б) в случае возможности выделения земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается; проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обоснование и утверждение в установленном порядке документации по

планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 4 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности МО Хортицкий сельсовет, иных источников информации путем:

а) самостоятельных действий;

б) использования информации, предоставленной Администрацией МО Хортицкий сельсовет;

в) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определённые пунктом 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для образования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

а) топографическую съемку соответствующей территории в масштабе, определенном Главным архитектором;

б) отраженную на топографической съемке информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органа, осуществляющего государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

в) отраженную на топографической съемке информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

г) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, в соответствии с определенным пунктом 2 настоящей статьи заключением Главного архитектора обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

а) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе, в соответствии с законодательством, осуществлять такие работы;

б) заключения договора с организацией, которая, в соответствии с законодательством, вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ подлежит:

- а) проверке на соответствие установленным требованиям и подготовке заключения Главного архитектора;
- б) обсуждению на публичных слушаниях;
- в) представлению Главе МО Хортицкий сельсовет для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, заявитель обращается в Администрацию МО Хортицкий сельсовет по вопросу предоставления земельного участка для строительства.

8. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях в соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым Главой МО Хортицкий сельсовет.

9. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством и градостроительным планом земельного участка обеспечивает:

- подготовку проектной документации;
- получение разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию;
- регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации МО Хортицкий сельсовет

1. Администрация МО Хортицкий сельсовет обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по

градостроительной подготовке территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Главный архитектор организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

а) функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

б) осуществляемых на основе утвержденного Главой МО Хортицкий сельсовет плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, муниципальным контрактам с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

4. К указанному договору (муниципальному контракту) в соответствии с конкурсной документацией могут прилагаться:

а) решение Главного архитектора о способе действий по планировке территории путем подготовки проекта планировки или проекта межевания;

б) задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;

в) исходные данные в составе, определенном пунктом 4 статьи 12 настоящих Правил.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

а) получения согласований, определенных заданием на выполнение работ;

б) участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством РФ и статьей 32 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка проводятся процедуры по принятию решения о предоставлении в собственность, аренду или пользование земельных участков.

Статья 14. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведён их государственный кадастровый учёт, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и образованные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных территорий путем:

а) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

б) направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче градостроительного плана ранее образованного и прошедшего государственный кадастровый учёт земельного участка;

в) выполнения действий в соответствии со статьей 16 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно-расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

а) на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;

б) на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований законодательства о градостроительной деятельности о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также Администрации МО Хортицкий сельсовет

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления Главе МО Хортицкий сельсовет:

а) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

б) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой МО Хортицкий сельсовет, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом б пункта 1 настоящей статьи, а также при наличии документального подтверждения, что создание объектов на застроенной территории содержит признаки точечного строительства.

Для целей настоящих Правил под «точечным строительством» в сформировавшейся градостроительной среде понимается:

- создание отдельно стоящих и (или) пристроенных объектов капитального строительства;
- реконструкция ранее созданных объектов с увеличением их общей площади более чем на 10 процентов;
- если создание и реконструкция указанных объектов не планировались при разработке градостроительной документации (в том числе при утверждении проекта планировки территории), приводят к уплотнению существующей городской застройки, увеличению нагрузки на объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (школы, детские сады и др.), а также к увеличению нагрузки на инженерные сети.

3. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях МО Хортицкий сельсовет допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

- а) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития МО Хортицкий сельсовет;
- б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;
- в) обеспеченность планируемого к созданию объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой;
- г) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;
- д) соответствие планируемого к созданию объекта капитального строительства архитектурному облику существующей застройки.

Запрещается размещение объектов капитального строительства на благоустроенных и озелененных территориях, на придомовых территориях сохраняемой, не подлежащей уплотнению, опорной жилой застройки.

4. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- а) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
- б) местных нормативов градостроительного проектирования, при их отсутствии – утвержденных расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, объектами инженерной инфраструктуры, а до их принятия руководствоваться действующими нормативами и правилами;
- в) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;
- г) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

д) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

е) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определённых подпунктами д и е настоящего пункта, их площадь.

5. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определённых подпунктами д и е пункта 4 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых подпунктами д и е пункта 4 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, необходимо устанавливать требования, указанные в части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном статьей 32 настоящих Правил.

6. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определённых:

а) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

б) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях.

7. Администрация МО Хортицкий сельсовет вправе осуществлять градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

а) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

б) реализации самостоятельной инициативы, которая может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов МО Хортицкий сельсовет;

- подготовки в соответствии с настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов по градостроительной и архитектурной подготовке соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 16. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для образования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем

строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Администрацию МО Хортицкий сельсовет.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом Администрации МО Хортицкий сельсовет. В приложении к заявлению указываются:

а) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

б) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Главный архитектор в течение 2 рабочих дней проверяет заявление на соответствие установленным требованиям. В противном случае заявление возвращается заявителю на доработку. В течение 30 рабочих дней со дня регистрации заявки Главный архитектор подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

а) отклонить заявление – по причине его несоответствия настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

б) поддержать инициативу заявителя путём направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и Администрацией МО Хортицкий сельсовет – об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи, подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной. Соглашение должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и Администрации МО Хортицкий сельсовет.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы администрации МО Хортицкий сельсовет, но не более, чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить:

1) схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства Администрации МО Хортицкий сельсовет перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и в установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) не допускать действия со стороны Администрации МО Хортицкий сельсовет, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия Главный архитектор направляет заключение Главе МО Хортицкий сельсовет.

Администрация МО Хортицкий сельсовет в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом органов местного самоуправления, принимает правовой акт, содержащий решения:

1) об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, намеченного для освоения, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа Администрации МО

Хортицкий сельсовет по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о сроках подготовки пакета документов.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1) действия по подготовке проекта планировки и проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе Администрации МО Хортицкий сельсовет

1. Администрация МО Хортицкий сельсовет участвует в градостроительной подготовке территорий с выделением для образования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

а) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 14 настоящих Правил;

б) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей Главным архитектором.

2. Главный архитектор в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь настоящими Правилами, вправе:

а) самостоятельно подготавливать проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, а в случае разработки в составе проекта планировки проекта межевания территории – границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов;

б) обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьями 30.2. и 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделённой на земельные участки, с целью образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для образования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Хортицкий сельсовет.

2. Образование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и ст. 6 Федерального закона от 29 декабря №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего образования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

а) лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства,

помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

б) лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

в) Администрации МО Хортицкий сельсовет, которая обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения в многоквартирном доме, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

а) в составе проекта межевания территории в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;

б) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме;

в) Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования градостроительного законодательства в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц путём отказа от установления на местности ограждений земельных участков, в случае признания их неделимости в соответствии с пунктом 2 статьей 6 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих

лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям Администрации МО Хортицкий сельсовет.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

- техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

5. При подготовке градостроительного плана производится согласование местоположения границ со смежными земельными участками путем проведения кадастровых работ, осуществляемых кадастровыми инженерами по заказу заинтересованных лиц в порядке, предусмотренном статьей 39 Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ и в соответствующих случаях может определять возможность возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами, правовым актом местного самоуправления, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке.

6. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченные собственниками

помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Администрацию МО Хортицкий сельсовет.

7. Администрация МО Хортицкий сельсовет вправе по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

а) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Советом депутатов МО Хортицкий сельсовет;

б) постановления Главы МО Хортицкий сельсовет.

Администрация МО Хортицкий сельсовет обеспечивает реализацию инициатив в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- решения по подготовке проектов межевания территории для размещения муниципального заказа на проведение данных работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку земель общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления в аренду физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет Администрация МО Хортицкий сельсовет самостоятельно либо путем заключения договоров (муниципальных контрактов) по подготовке документации по планировке территорий путем размещения муниципального заказа на проведение данных работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, разработанными в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.

В соответствии с законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации и на них не распространяется действие регламентов использования территории.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется действующим законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

а) на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией МО Хортицкий сельсовет, в том числе – путем привлечения организаций, которые, в соответствии с законодательством, обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

б) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и «Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83:

а) при выдаче градостроительного плана – Администрацией МО Хортицкий сельсовет на основании сведений организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства;

б) по запросу правообладателя земельного участка – организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объекта капитального строительства;

4. Администрация МО Хортицкий сельсовет вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания

и достоверности предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава МО Хортицкий сельсовет вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Администрация МО Хортицкий сельсовет вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Администрацию МО Хортицкий сельсовет, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

а) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства;

б) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах а, б настоящего пункта, вместе с документацией по планировке территории направляют в Администрацию МО Хортицкий сельсовет обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

6. Администрация МО Хортицкий сельсовет в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором оцениваются:

а) техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- б) последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, владеющих смежно-расположенными земельными участками.

В случае направления положительного заключения:

а) лица, указанные в подпункте а пункта 5 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Администрации МО Хортицкий сельсовет рекомендации при подготовке проектной документации, а Администрация МО Хортицкий сельсовет проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

б) лица, указанные в подпункте б пункта 5 настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении Администрации МО Хортицкий сельсовет рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в подпунктах а и б пункта 5 настоящей статьи, вправе обжаловать заключение Администрации МО Хортицкий сельсовет в судебном порядке.

7. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

а) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

б) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

а) в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения;

б) Администрацию МО Хортицкий сельсовет – в случае наличия муниципального правового акта о предоставлении этому органу полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение

планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию МО Хортицкий сельсовет об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация МО Хортицкий сельсовет обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством, муниципальными правовыми актами.

10. Порядок подготовки и форма соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей освоению территории или территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории, устанавливаются в соответствии с законодательством муниципальным правовым актом.

Статья 21. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и МО Хортицкий сельсовет.

2. Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или

муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

Глава 4. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 22. Право на строительные изменения недвижимости и основание для её реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством, за исключением случаев, установленных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

5) при устройстве объектов рекламы;

б) при ремонте и восстановлении благоустройства территорий и участков размещения объектов жилищно-гражданского, культурно-бытового и промышленно-производственного назначения, включая работы с растительным грунтом, ремонтом и восстановлением внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т. д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

5. Во всех прочих случаях, не предусмотренных п. 4 настоящей статьи, требуется получение в установленном порядке разрешения на строительство.

Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 26 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

Статья 23. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определен Градостроительным кодексом РФ, глава 6.

2. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

– техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– местными нормативами после их принятия;

– результатами инженерных изысканий;

– техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

3. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, должны соответствовать требованиям законодательства и несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

4. Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

5. Материалы, содержащиеся в проектной документации, являются одним из оснований для выдачи разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности, когда разрешение на строительство не требуется.

6. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, создаваемым или реконструируемым в границах образованного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

7. Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

8. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

Если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу документы, указанные в части 6 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» и «Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 и статьей 28 настоящих Правил.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий в порядке, определенном муниципальным правовым актом.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на 2 года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими

условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация МО Хортицкий сельсовет не позднее, чем за 30 дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

10. Состав проектной документации определяется статьей 48 Градостроительного кодекса РФ, а состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Проектная документация опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

12. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

Статья 24. Согласование проектной документации

1. Проектная документация подлежит согласованию с Главным архитектором Александровского района в порядке, определенном муниципальным правовым актом.

Главный архитектор проверяет соответствие решений архитектурного проекта требованиям задания.

Данное требование о согласовании проектной документации с Главным архитектором не распространяется на проектную документацию, разработанную на основе градостроительного плана земельного участка.

2. Проектная документация, разработанная на объекты капитального строительства, размещение которых будет осуществляться на территории объекта культурного наследия или в зонах охраны объекта культурного наследия подлежит согласованию с Департаментом по культуре и искусству Оренбургской области.

3. Проектная документация может также согласовываться с другими органами государственного контроля и надзора, в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. В целях разработки и соблюдения единой сети инженерно-транспортной инфраструктуры МО Хортицкий сельсовет Главным архитектором согласовываются:

- проекты развития магистральных коммуникаций муниципального образования в целом;
- проекты застройки микрорайонов;
- проекты строительства улиц, площадей, в которых одновременно решаются вопросы присоединения к магистральным сетям и внутреннего их размещения;
- проекты строительства отдельных инженерных объектов или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства.

5. Размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласовано до начала проектирования с Главным архитектором.

Трассы, выбранные проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовываются с Главным архитектором после рассмотрения их на градостроительном совете.

Статья 25. Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

1. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации, указанной в части 2, 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации и результаты инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, или подведомственным органом — государственными бюджетными или автономными учреждениями, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Проектная документация, указанная в пункте 1 настоящей статьи подлежит государственной экспертизе независимо от источников ее финансирования и формы собственности на объекты капитального строительства, для которых она разрабатывается.

Статья 26. Выдача разрешений на строительство

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, законами Оренбургской области.

4. В границах МО Хортицкий сельсовет подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется Главным архитектором, за исключением случаев, определенных градостроительным кодексом РФ, законами Оренбургской области, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Оренбургской области.

К таким случаям относится планируемое строительство на земельных участках:

- на которые действие градостроительного регламента не распространяется, или для которых градостроительный регламент не устанавливается (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены под размещение объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Оренбургской области, и для которых допускается изъятие земельных участков в соответствии с действующим земельным законодательством.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками,

расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

6. Застройщик после утверждения проектной документации направляет в Администрацию МО Хортицкий сельсовет заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка;

в) материалы проектной документации;

г) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

д) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном настоящими Правилами);

е) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию МО Хортицкий сельсовет заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка;
- в) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 6 настоящей статьи документов.

9. Главный архитектор в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешение на строительство выдается по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать Главному архитектору один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации на бумажном и электронном носителях для размещения их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Администрации МО Хортицкий сельсовет

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

15. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 27. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Общее ведение строительства осуществляет застройщик (инвестор). Взаимоотношения застройщика и инвестора, не являющегося застройщиком, определяются договором между ними.

В соответствии с действующим законодательством функциями застройщика являются:

- получение разрешения на строительство;
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитутов) на время строительства;
- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);
- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
- привлечение в предусмотренных законодательством случаях авторского надзора проектировщика за строительством объекта;
- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов государственного контроля (надзора), которым подконтролен данный объект;
- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;
- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию.

3. Застройщик для осуществления своих функций по обеспечению

разработки, экспертизы и утверждения проектной документации, по получению разрешения на строительство, своих функций заказчика при ведении строительства подрядным способом, для выполнения технического надзора за строительством, а также для взаимодействия с органами государственного надзора и местного самоуправления может привлечь в соответствии с действующим законодательством специализированную организацию или специалиста соответствующей квалификации, которая подтверждена в установленном порядке.

Передача застройщиком своих функций и соответствующей ответственности привлеченной организации или специалисту оформляется договором между ними.

При подрядном способе строительства взаимоотношения заказчика и подрядчика определяются договором строительного подряда.

При подрядном способе строительства ответственность за безопасность действий на строительной площадке для окружающей среды и населения и безопасность труда в течение строительства в соответствии с действующим законодательством несет подрядчик.

При необходимости консервации строительства подрядчик сдает незавершенный объект застройщику (заказчику) вместе с ответственностью за безопасность окружающей среды и населения.

4. Строительство должно вестись по проектной документации, прошедшей экспертизу, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

5. Застройщик (заказчик) передает исполнителю работ проектную документацию в составе:

- а) утверждаемой части, в том числе проект организации строительства (ПОС);
- б) рабочей документации на весь объект или на определенные этапы работ.

Проектная документация должна быть допущена к производству работ застройщиком (заказчиком) подписью ответственного лица или штампом.

6. Застройщик (заказчик) должен подготовить для строительства территорию строительной площадки, обеспечив своевременное начало работы, в том числе передать в пользование исполнителю работ необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечить переселение лиц и организаций, размещенных в подлежащих сносу зданиях, обеспечить подводку инженерных сетей, транспортирование грузов.

7. Застройщик (заказчик) должен обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы силами специализированной организацией или самостоятельно, принять ее по акту.

8. До начала строительства застройщик (подрядчик, генподрядчик) обязан обустроить площадку в объеме следующих мероприятий:

- установить по периметру площадки временное ограждение, установить информационный щит размером не менее чем 3x4 м с указанием

застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока окончания строительства, после чего предъявить площадку уполномоченному структурному подразделению;

- строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены;

- складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий;

- пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности при производстве строительного-монтажных работ;

- электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с действующими нормами или техническими регламентами;

- запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с генпланом объекта строительства.

9. Временные здания и сооружения, определенные стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

10. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических и других знаков. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения и совместно с ними на месте

определить на местности и нанести на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений.

Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

В случае, если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, вызывается представитель органа местного самоуправления, который принимает решение о привлечении необходимых служб. При необходимости в проектную документацию должны быть внесены изменения в установленном порядке.

11. Исполнитель работ ведет исполнительную документацию:

а) комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ;

б) геодезические исполнительные схемы, выполненные в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев выполняется в установленном порядке консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций, и безопасность объекта для населения и окружающей среды).

О факте прекращения или приостановки строительства в трехдневный срок должны быть поставлены в известность также, в случае необходимости, ГИБДД, ОВД, с целью отмены ранее введенных ограничений движения транспорта и пешеходов, а также владельцы территорий, включенных в территорию строительной площадки в соответствии с утвержденным и согласованным стройгенпланом.

Разрешение на строительство после истечения срока консервации продолжает действовать, если его срок не истек и не изменены проектные решения.

13. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновники привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

14. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство осуществляется при

соблюдении:

а) требований градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, в том числе соблюдения противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей).

Лица, осуществляющие данное строительство несут ответственность за соблюдение указанных в подпунктах а, б пункта 14 настоящей статьи требований.

К зданиям, строениям, сооружениям, строительству, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство созданным с существенными нарушениями требований, установленных подпунктами а, б пункта 14 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

15. Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу лицом, осуществляющим строительство либо за его счет, в порядке, установленном нормативными актами органа местного самоуправления.

Статья 28. Осуществление строительного контроля.

1. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется строительный контроль и, в установленных законодательством случаях, государственный строительный надзор.

2. Строительный контроль должен осуществляться при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте любого объекта капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик (заказчик) может привлекать лицо, подготовившее проектную документацию, для осуществления авторского надзора. Авторский надзор осуществляется на основании договора и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ;

опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приема объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приема подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приема объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приема застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Администрацию МО Хортицкий сельсовет заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приема объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального

строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Главный архитектор, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно Главному архитектору копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если Главный архитектор, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 5. Положения о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки

Статья 30. Основания и порядок внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Главы МО Хортицкий сельсовет, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Оренбургской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

а) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

б) органы исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органы местного самоуправления МО Хортицкий сельсовет в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

г) физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил:

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;
- причиняется вред правообладателям земельных участков;
- снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;
- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направят это заключение Главе МО Хортицкий сельсовет.

4. Глава МО Хортицкий сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Порядок внесения изменений в Правила предусмотрен статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 31. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии со статьями 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- внесение изменений и дополнений в Правила по основаниям, установленным статьей 30 настоящих Правил;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;
- вопросы отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

3. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

4. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

5. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

6. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что: а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов); б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

7. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию по землепользованию и застройке с ходатайством о проведении публичного слушания.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в СМИ или путем обнародования. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования (обнародования) такого проекта.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

8. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе МО Хортицкий сельсовет.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Глава МО Хортицкий сельсовет с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- об отклонении документации по планировке территории.

9. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 6 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 6. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов. Ответственность за нарушение Правил

Статья 32. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

2. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Хортицкий сельсовет.

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

4. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) соблюдения требований технических регламентов (а до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ « О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков, заключения от Администрации МО Хортицкий сельсовет о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 39

Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

6. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования применяются в соответствии с федеральными законами.

Статья 33. Контроль за использованием объектов недвижимости

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории МО Хортицкий сельсовет осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном решением Совета депутатов МО Хортицкий сельсовет.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 34. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

ЧАСТЬ III. Градостроительные регламенты

Статья 39. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории МО Хортицкий сельсовет

На карте градостроительного зонирования территории МО Хортицкий сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	СЕЛИТЕБНЫЕ ЗОНЫ
Ж - 1	Зона жилой застройки
Ж - 2	Зона развития жилой застройки
Ж - 3	Зона обслуживания и деловой активности местного населения
Ж - 4	Зона рекреационного назначения
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П - 1	Зона производственных объектов
П - 2	Коммунальные зоны
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
Т - 1	Зона автомобильных и железных дорог, объектов обслуживания
	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И - 1	Зона очистных сооружений
И - 2	Зона водозабора
	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ - 1	Зона сельскохозяйственного использования
	ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ
Р - 1	Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значения
Р - 2	Зона объектов историко-культурного назначения

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО - 1	Зона кладбищ и мемориальных парков
СО - 2	Зона скотомогильника
СО - 3	Зона размещения полигона ТБО
СО - 4	Зона режимных объектов ограниченного доступа

Статья 39.1. Градостроительные регламенты. Селитебные зоны

Селитебные зоны

Селитебная территория формируется с учетом взаимноувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети озелененных территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

Селитебные зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Ж – 1. Зона жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, отдельно стоящих (коттеджей), блокированных индивидуальных жилых домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками.
- отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы;
- отдельно стоящие односемейные дома (коттеджи) с участками;
- блокированные односемейные дома с участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- строения для содержания мелких домашних животных;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- хозяйственные постройки;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора.
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- амбулаторно–поликлинические учреждения;
- бани;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- жилые дома с местом приложения труда (для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность);
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.;
- малые предприятия (в т.ч. совмещение обслуживания и производства услуг, не требующие устройства санитарно-защитной зоны);
- мастерские по изготовлению мелких поделок;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих

видов использования;

- пождепо;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- общественные резервуары для хранения воды;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела правил).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков для усадебных домов устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные минимальные размеры следующие:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600-2000 кв.м. (включая площадь застройки);
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 - 60 м;
- 3) для всех основных строений количество надземных этажей до трех с возможным использованием мансардного этажа;
- 4) для всех вспомогательных строений до двух этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;
- 5) для блокированных жилых домов отношение площади этажей к площади участка — не более 1,5;
- 6) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 7) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением 5 метров. Расстояние от основного строения до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 метров;
 - красной линии проездов не менее чем 3 метра.
- 8) расстояние от хозяйственных построек до:
 - красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров;

– минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

9) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

10) требования к ограждению земельных участков:

–ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными Администрацией МО Хортицкий сельсовет и Главным архитектором;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

11) минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 4 м;

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы изолированные от жилой части дома, перед которыми необходимо предусматривать стоянки транспортных средств.

Ж-2. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж – 2 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Списки видов разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке статьи 32 настоящих Правил.

Ж-3. Зона обслуживания и деловой активности местного населения

За территорией зоны Ж-3 утвердилась роль административного, культурно-просветительного и спортивного центра. Здесь расположены объекты:

- Здание поселковой администрации;
- Здание клуба с размещающейся в нем библиотекой;
- ДДУ;
- Средняя общеобразовательная школа;
- Здание пождепо;
- Здание фельдшерско-акушерского пункта;
- Отделение банка;
- Баня;
- Здание гостиницы;
- Здания поселковых магазинов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- администрация и конторы различных организаций;
- аптеки;
- выставки товаров;
- дома быта;
- здания, сооружения спортивного назначения;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисные здания и помещения;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- приемные пункты химчисток;
- рекламные агентства;
- рынки открытые и закрытые;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- телевизионные и радиостудии;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- туристические агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

- фотосалоны;
- холодильные камеры;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
- школы общеобразовательные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бани, сауны;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов, караван-сарай;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- междугородние переговорные пункты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- офисные здания и помещения - администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка;
- парковки перед объектами деловых, торговых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- скверы и участки зеленых насаждений;
- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
- бильярдные, видео-салоны и другие развлекательные учреждения;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- многоэтажные гаражи и автостоянки, наземные гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;
- мотели, кемпинги;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- общественные туалеты;
- оптовая торговля «с колес»;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания;
- пункты приема вторсырья;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

Ж – 4 Зона рекреационного назначения

Зона Ж – 4 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и производства лесов, обеспечение их рационального использования, а так же для организации отдыха и досуга населения в

центральных и жилых районах.

Земли лесного фонда

1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

2. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом РФ и лесным законодательством.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- парки;
- ботанические сады;
- набережные;
- спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры, эстрады;
- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- игровые площадки, игровые площадки для национальных игр;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- сады, леса, лесопарки;
- озелененные территории общего пользования;
- пляжи, водоемы;
- летние сооружения;
- садово-дачные застройки, если их использование носит сезонный характер и по степени благоустройства и инженерного оборудования они не могут быть отнесены к жилым зонам.

Условно разрешенные виды использования:

- помещения для компьютерных игр, интернет кафе;
- пункты оказания первой помощи;
- оранжереи;
- общественные туалеты;
- участковые пункты полиции;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- спасательные станции;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- площадки для выгула собак;
- летние театры и эстрады;
- лесозащитные полосы.

Статья 39.2. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических

предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

П-1. Зона производственных объектов.

Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III-V класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом от 50 до 300 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предприятия III класса вредности различного профиля;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- теплицы;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- профессионально-технические учебные заведения;
- поликлиники, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-2. Коммунальные зоны

Зона П – 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения

производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты складского назначения различного профиля;
- торговые комплексы, магазины;
- склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний;
- информационные центры;
- таможня;
- службы оформления заказов;
- компьютерные центры;
- банки, отделения банков;
- нотариальные конторы;
- телевизионные и радиостудии;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны);
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;\
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов и др.);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские компьютерной и бытовой техники, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- прачечные и химчистки;
- парковки перед объектами делового, культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- рекламные агентства;
- издательства и редакционные офисы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- автозаправочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей;
- спортклубы.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки открытые и закрытые непродовольственных товаров;
- рынки продовольственные оптовые, мелкооптовые, розничной торговли;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- заведения среднего специального образования;
- общежития, связанные с производством;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- станции скорой помощи;
- ветеринарные приемные пункты;
- ветеринарные лечебницы;
- общественные туалеты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Статья 39.3. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.

Т-1. Зона автомобильных и железных дорог, объектов обслуживания.

Зона Т - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, предназначенной для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного транспорта. Допускаются размещение объектов по оказанию коммерческих услуг, а так же объектов дорожного сервиса, способствующих созданию необходимых условий использования и их сохранности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон дорог определяется Правительством Российской Федерации.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация

санитарно-защитных зон радиусом от 50 до 300 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей объектов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

Железные дороги:

- размещение железнодорожных путей;
- размещение, эксплуатация и реконструкция строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных станций, а так же устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

- установление полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Автомобильные дороги:

- размещение автомобильных дорог;
- размещение объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- установление полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном настоящим Земельным кодексом Российской Федерации порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Статья 39.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.

И-1. Зоны очистных сооружений

Зона И-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений (СЗЗ - 100м-200м). Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию с Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля фильтрации;
- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для обслуживания водопроводных и очистных сооружений;

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

И-2. Зоны водозаборных, иных технических сооружений

Зона И-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

Зона водозабора в соответствии с границами санитарно-защитной зоны водозабора первого пояса;

Зона, образуемая вокруг источников водоснабжения, с преимущественным размещением зеленых насаждений общего пользования (60% территории зоны). В границах первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения (не менее 50 метров от скважин) запрещено любое строительство, не имеющее непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, имеющие непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- водозаборные сооружения;
- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для обслуживания водопроводных сооружений;

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Статья 39.5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поля и участки для выращивания сельхоз продукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- лесозащитные полосы;
- подсобные хозяйства.

Земли сельскохозяйственного назначения

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

3. Порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства регулируется Земельным Кодексом РФ, Федеральным законом №66-ФЗ от 15.04.1998 г.

«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

4. Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей устанавливаются Федеральным законом № 101-ФЗ от 22.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Статья 39.6. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий

Р – 1. Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значения

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с федеральными законами.

В составе зоны Р – 1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы регионального значения, установленные органом представительной власти субъекта РФ

1. Урочище «Возрождение» (14 кв. Александровского лесничества – ландшафтно-ботанический);
2. Тимошкин черноольшаник (ландшафтно-ботанический).

Р – 2. Зона историко-культурного назначения

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- в границах территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест), состоящих на государственном учете, и выявленных объектов культурного наследия, режимы содержания и использования которых регламентируются законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия и земельным кодексом РФ;
- военных и гражданских захоронений.

На землях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) градостроительная деятельность допускается только в той мере, в какой она связана с нуждами этих объектов (восстановление, реставрация, реконструкция, инженерное обустройство и благоустройство), по специальному разрешению уполномоченных органов государственной власти. Разрешенная градостроительная деятельность на этих территориях может осуществляться в рамках реставрации (реконструкции) существующих и восстановления (воссоздания) утраченных объектов недвижимости – ценных элементов объектов культурного наследия или строительства инженерных сооружений технического назначения, необходимых для эксплуатации объектов культурного наследия.

Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов культурного наследия, военных и гражданских захоронений, на землях историко-культурного назначения запрещена.

Статья 39.7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона кладбищ и мемориальных парков

Зона СО - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Условно разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты;
- парковки.

СО – 2. Зона скотомогильника

Зона СО - 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участка скотомогильника (ямы Беккера). СЗЗ – 500 м. На территории СЗЗ скотомогильника разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций в соответствии с техническими нормами и правилами по согласованию с Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

СО – 3. Зона размещения полигона ТБО

Зона СО - 3 выделена для обеспечения правовых условий использования участка полигона для твердых бытовых отходов. СЗЗ – 500 м. На территории СЗЗ полигона ТБО разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций в соответствии с техническими нормами и правилами по согласованию с Администрацией МО Хортицкий сельсовет.

СО – 4. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зона СО - 4 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- профессиональные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.

Статья 40. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 38 настоящих Правил, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьей 39 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным

на карте статьи 38 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 35 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

а) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

б) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

1. объекты для постоянного проживания людей;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
4. склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
5. предприятия пищевых отраслей промышленности;
6. оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
7. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
8. размещение спортивных сооружений;
9. парки;
10. образовательные и детские учреждения;
11. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьёй 31 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

- электроподстанции;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьёй 31 настоящих Правил.

Водоохранные зоны водотоков и водоемов

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65) и будут уточнены при разработке генерального плана.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
 - размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
 - размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
 - проведение рубок главного пользования;
 - осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;
 - добыча полезных ископаемых;
 - производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
 - отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
 - складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
 - находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
 - размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;
- Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):
- распашка земель;
 - применение удобрений;
 - складирование отвалов, размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
 - выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;
 - установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под

индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

До утверждения проектов водоохраных зон в порядке, установленном Водным кодексом Российской Федерации, земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.